

CONTART 2018: VII Convención de la Edificación
30 mayo - 1 junio 2018; Zaragoza (Spain): Colegio Oficial de
Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza. Escuela
Universitaria Politécnica de La Almunia, p.655-664

064

EL CARÁCTER SOCIAL DE LA REHABILITACIÓN EN LA EXPERIENCIA DE ZARAGOZA

LÓPEZ, ELVIRA¹; MAORAD, ANA²

¹ *Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, Zaragoza, España*
E-mail: elopezv@zaragozavivienda.es, Web: www.zaragozavivienda.es

² *Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, Zaragoza, España*
E-mail: amaorad@zaragozavivienda.es, Web: www.zaragozavivienda.es

PALABRAS CLAVE: “Rehabilitación”, “regeneración urbana”, “ayudas públicas”, “participación”, “fomento de la rehabilitación”

RESUMEN

Repaso cronológico de las distintas fórmulas aplicadas para el fomento de la rehabilitación por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda desde la perspectiva de la evolución de las estrategias para mantener las personas en el centro de su acción. Se enuncian los aspectos considerados fundamentales para ello, y se diferencian tres etapas consecutivas que representan distintos enfoques del carácter social de la rehabilitación. Éstos aparecen diferenciados por la incorporación progresiva de visiones y respuestas cada vez más completas y transversales ante las barreras a la rehabilitación: desde la asignación de ayudas según criterios socio-económicos (composición familiar, ingresos, destino de la vivienda), que se incorporaron tímidamente a través de la primera Ordenanza Municipal de Rehabilitación en el año 1989, hasta el apoyo en cuestiones relacionadas con la gestión, y la reciente incorporación de vecinos en el diagnóstico y diseño de estrategias y de herramientas para la regeneración urbana de sus barrios.

1. INTRODUCCIÓN

El cuidado de los aspectos sociales en los procesos de rehabilitación de edificaciones residenciales es imprescindible para garantizar su éxito y el de otros procesos más profundos de regeneración urbana. Mantener a las personas en el centro de nuestra acción nos garantiza una mayor facilidad en la toma de acuerdos, en el diseño adecuado de soluciones técnicas, en la gestión del proceso y en el mantenimiento de los resultados. Esta prioridad, que hoy podemos considerar consensuada, se ha incorporado de forma paulatina en los diferentes instrumentos de fomento de rehabilitación puestos en marcha en los últimos 30 años. En el presente artículo realizamos un repaso de esta evolución estudiando el caso de Zaragoza y las ayudas al fomento de la rehabilitación gestionadas por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

Zaragoza Vivienda se dedica, desde el año 1989, a dar respuesta a las necesidades de alojamiento, en sentido amplio, en la ciudad de Zaragoza. Se trata de una entidad con una fuerte vocación social, que ha tratado de colocar a las personas siempre en el centro de su actividad. Sus acciones de revitalización urbana en los barrios de la ciudad persiguen conectar el medio físico, la calidad de vida y el bienestar social. Dentro de este enfoque integral, se enmarca la gestión de ayudas al fomento de la rehabilitación privada, que siempre ha procurado no limitarse a la mejora de los aspectos técnicos o formales de los edificios, si no a trabajar también sobre aspectos socio-económicos. En este texto compartimos los aprendizajes y propuestas de tres etapas de fomento de la rehabilitación en Zaragoza, resaltando la evolución en el carácter social en cada una de ellas. Para hacerlo, el ha dividido el documento tres partes:

a) en la primera se enuncian los aspectos que, en la gestión de ayudas a la rehabilitación, se consideran claves para garantizar mantener a la persona en el centro del proceso;

b) en la segunda se explican distintas fórmulas puestas en marcha para ello, a través de un recorrido cronológico por las tres etapas que en esta materia ha experimentado esta entidad pública: la gestión de una Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación desde el año 1989 hasta el 2009, en la que se valoraban aspectos socio-económicos tanto para la priorización en la concesión de ayuda, como para definir su cuantía económica, pero que se encontraba todavía muy centrada en cuestiones de conservación y protección del patrimonio; después, a partir del año 2009 hasta el 2012, las Áreas de Rehabilitación Integral profundizaron enormemente en este campo: se tuvieron en cuenta criterios socio-económicos para la delimitación de ámbitos, y en ellos se pusieron en marcha puntos de asesoría e información y se ensayaron figuras de gestión convenidas que daban apoyo continuo a las comunidades de propietarios durante todo el proceso;

c) y, finalmente, la fórmula actual que integra la rehabilitación en procesos estratégicos de regeneración urbana a través de los Planes de Barrio, en los que la ciudadanía participa en la definición de las estrategias y fórmulas de regeneración de su propio barrio; se redefinen las áreas de intervención utilizando, entre otros, criterios socio-económicos, aunque también se atienden aspectos relacionados con la escena urbana, la movilidad, la convivencia, el comercio o las zonas verdes; y se diseñan herramientas que se adaptan de año en año, tanto a responder a las necesidades de las comunidades y personas más vulnerables como a apoyar rehabilitaciones integrales que mejoren profundamente la eficiencia energética de los edificios.

La última parte del artículo recoge, en sus conclusiones, un resumen de las fórmulas propuestas para garantizar el cuidado de la persona en todas las fases del proceso de rehabilitación.

Para justificar la importancia de mantener a las personas en el centro de los procesos de fomento de rehabilitación, partimos de un sencillo planteamiento: son personas las que habitan los edificios, y son sus necesidades y su voluntad las que movilizan y garantizan la sostenibilidad de los procesos de rehabilitación.

Las expectativas que depositamos sobre las viviendas, en términos generales, provienen de una mezcla entre las convenciones sociales, las exigencias normativas, los avances tecnológicos y las posibilidades económicas. Nuestras acciones van dirigidas a apoyar el desarrollo de cada uno de estos aspectos para lograr que se consolide una verdadera cultura de la rehabilitación. A continuación, enunciamos las dimensiones que creemos se deben atender durante la planificación de herramientas de fomento de la rehabilitación para alcanzar este propósito.

1.1 Apoyo económico y financiero

En primer lugar, las subvenciones suponen un evidente estímulo económico, y están dirigidas a animar a la población en general y a posibilitar la realización de obras, en particular, por quienes cuentan con menos recursos económicos. El objetivo primero de las subvenciones ha sido funcionar como inyecciones económicas ante la falta de recursos y el cada vez más complicado acceso a financiación. Este último aspecto tiene, en la actualidad, una singular relevancia y supone uno de los retos a los que debemos responder de forma más ingeniosa. Esto, a pesar de que ha habido importantes novedades legislativas que han mejorado la situación. En tal sentido, el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, atribuyó a las comunidades de propietarios la facultad de “actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración, así como con la participación en la ejecución de actuaciones aisladas o conjuntas, continuas o discontinuas, que correspondan”.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, derogó este artículo, pero volvió a incluir su contenido en su artículo 15.2, apartado a), añadiendo en el apartado h) que las citadas comunidades “podrán solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta Ley”. Todas estas mejoras normativas, sin embargo, siguen siendo insuficientes para el acceso al crédito, ya que el examen de la capacidad para la amortización del préstamo y la insuficiencia de garantías, desanima a los bancos para su concesión a las mismas comunidades, prefiriendo el otorgamiento de créditos solidarios a los copropietarios de la comunidad, planteamiento que, por la desconfianza entre propietarios, puede echar atrás el proceso. [1]

1.2 Generación de confianza e información accesible

La experiencia nos demuestra que uno de los principales frenos a la rehabilitación es la falta de confianza de las comunidades de propietarios hacia el resto de agentes intervinientes, incluyendo otros propietarios de su misma comunidad, lo que, como veíamos en el

párrafo anterior, puede ser un aspecto decisivo en el acceso al crédito. Para trabajar sobre el retejido de estas relaciones, es necesario que existan canales de comunicación fiables y que se transmita una información comprensible y real, adaptada al lenguaje de quien la recibe. Las Administraciones y los profesionales no debemos tener miedo a hablar claro, pero además debemos estar preparados para hacerlo. La adecuada comprensión de posibilidades por parte de los vecinos y vecinas, de los costes reales, las molestias que van a vivir, las regulaciones que les afectan y los distintos puntos de vista, permitirá llegar a soluciones comunitarias más consensuadas. Sólo así se logrará la apropiación del proceso por parte de los propietarios, la adecuada elección de soluciones y el clima óptimo para resolver cualquier conflicto que pudiera surgir a lo largo del proceso. No olvidemos que las obras de rehabilitación integral pueden afectar enormemente a la vida de una comunidad de propietarios durante meses y su resultado durante años. Además, una mala experiencia puede funcionar como freno a la rehabilitación en las comunidades vecinas.

1.3 Apoyo en la gestión

El tercer aspecto que se considera fundamental es apoyar a las comunidades de propietarios en la gestión y en el desarrollo de capacidades para realizarla. La gestión es una dimensión compleja que incluye aspectos como la comunicación, la negociación o la intermediación con los agentes, u otros relativos a la organización de tareas a realizar y la coordinación de las mismas [2]. Necesidades acuciantes en un edificio pueden no tener un líder detrás con capacidad para movilizar a la comunidad que tiene la responsabilidad de ejecutarlas. Incluso una vez una comunidad de propietarios está convencida en embarcarse en una rehabilitación, puede existir una absoluta desorientación sobre los pasos a dar, que incluyen los profesionales con los que contactar o la decisión de las soluciones óptimas para subsanar los problemas detectados. A todo esto, se suma la complejidad que arrastra la administración para acceder a ayudas, que generalmente requiere de la comprensión de complejos textos jurídicos y una burocracia para formalizar las solicitudes. Por ende, los propietarios, generalmente, se encuentran en posiciones muy vulnerables y son susceptibles de ser engañados, pues están a merced de un sector que desconocen y en el que la información suele ser poco accesible al público común. Es importante que las comunidades tengan capacidad para no aplicar criterios exclusivamente relativos al precio.

Todas estas dimensiones se entremezclan y se han de abordar de forma integrada. Vemos a continuación tres ejemplos de instrumentos de fomento de la rehabilitación.

2. EVOLUCIÓN DE LOS MECANISMOS DE FOMENTO DE REHABILITACIÓN

A lo largo de las distintas etapas que la Sociedad Municipal ha vivido, se han puesto en marcha diferentes fórmulas para extender la adecuación de las viviendas y edificios a unos parámetros técnicos. Estos han ido variando, sobre todo, en función de las exigencias normativas y muchas veces se han situado más allá de lo que la ciudadanía puede considerar necesario. Existe bastante consenso en reconocer que la simple disposición de ayudas económicas a comunidades de propietarios para realizar obras de rehabilitación resulta insuficiente en una gran parte de los casos, pero el apoyo de las administraciones, atendiendo al resto de dimensiones antes enumeradas en la Introducción, se ha realizado a través de fórmulas e intensidades distintas. La reflexión y la experiencia han facilitado su evolu-

ción. Analizamos, por orden cronológico, tres etapas que responden a distintos modelos de fomento a la rehabilitación que cuentan como escenario con la ciudad de Zaragoza.

2.1 Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación

En el año 1989 se aprobó la primera Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación. Entre 1989 y 2001, estaba vinculada al Centro Histórico y a los edificios catalogados de todo el término municipal. Aquí nos interesa fijarnos en la etapa que va desde 2001 hasta 2009, tiempo en el que se extiende su ámbito de aplicación a edificios de más de cuarenta años de toda la ciudad, lo que permitió la inclusión de unas 75.000 viviendas, que representaban un 28% del parque edificado total.

En los últimos años de aplicación de la Ordenanza, se pusieron de “relieve algunas de sus incapacidades y sobre todo alguna de sus incoherencias, ya que una normativa pensada inicialmente sólo para el Centro Histórico y en un contexto sin el Plan General aprobado, ha debido utilizarse para ámbitos y tipologías de edificación y estructuras sociales y de propiedad muy diferentes, no pudiéndose resolver situaciones de precariedad social y física aun a pesar de las importantes ayudas económicas previstas” [3].

Se establecían unas condiciones de acceso bastante rigurosas en cuanto a exigencias técnicas, ya que la acción se focalizaba en detener el deterioro físico de los edificios. Para ello, se obligaba a cumplir con unas condiciones determinadas de habitabilidad, adecuación funcional y estabilidad estructural en el edificio, exigencias todavía sin adaptar a la problemática de los nuevos edificios y habitantes incorporados en el 2001 con la ampliación del ámbito de la Ordenanza a todos los edificios de más de cuarenta años de la ciudad.

Dicho esto, analicemos el texto normativo desde la perspectiva que nos interesa, y veamos qué aspectos socio-económicos se tenían en cuenta y cuál eran los apoyos dados a la gestión. Se concedían ayudas en función del emplazamiento, la catalogación del edificio y, de una forma muy parcial, de las condiciones socio-económicas del solicitante. Tan sólo la renta, el número de miembros y el destino de la vivienda puntuaba de forma positiva en el cálculo de la cuantía de la ayuda. En relación al apoyo facilitado para la gestión, resulta interesante constatar que además de ayudas económicas, se definían y ofrecían ayudas técnicas. En la práctica ambas eran obligatorias, ya que era preciso un informe de actuaciones necesarias básicas que elaboraba un técnico municipal tras una visita al inmueble. De hecho, una solicitud de información por parte de alguno de los vecinos era suficiente para que los técnicos de Zaragoza Vivienda visitaran el edificio y emitieran un informe sobre las obras a realizar. En todo caso, resulta interesante que se señalase ya la necesidad de un apoyo técnico, jurídico y de gestión, al que se respondía con un potente equipo humano, conformado por una combinación de perfiles técnicos, administrativos y jurídicos. El asesoramiento técnico y el apoyo administrativo eran accesibles hasta la finalización de las obras.

La Ordenanza Municipal de la Rehabilitación ejemplifica el origen de estas iniciativas públicas de fomento a la rehabilitación en nuestro país, en las que existía únicamente el objetivo de preservar el patrimonio edificado de mayor interés arquitectónico vinculado a los centros históricos de las ciudades. Al extenderse a otros ámbitos de la ciudad sin el necesario estudio del parque edificado y de la población que lo habitaba, se produce una incoherencia, que se tratará de superar en la siguiente fase comenzando por estudio en profundidad de las viviendas sociales construidas entre 1940 y 1960.

2.2 Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés y Actuación en Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)

Sólo cuando las políticas de fomento de rehabilitación alcanzaron una cierta madurez, se trató de resolver, al mismo tiempo, problemas de vivienda, problemas urbanísticos y problemas sociales vinculados al alojamiento. En el año 2005, se empieza a gestar una etapa para cuyo desarrollo el conocimiento de la realidad era el primer paso que permitiría adaptar las herramientas de fomento. Y no sólo se debía analizar el parque edificado: la estructura de la población, su capacidad de organización, sus características culturales y económicas... eran fundamentales para que esta revisión fuera adecuada. En ese momento, se estudian, de forma sistemática y replicable, veintiún Conjuntos Urbanos declarados de Interés en la ciudad de Zaragoza, y que se corresponden con promociones de vivienda social realizadas entre los años 1940 y 1960.

El enfoque de este trabajo, como señalamos, no se limitaba a cuestiones técnicas: analizaba la composición demográfica atendiendo a aspectos socio-económicos de los polígonos; identificaba las dificultades normativas y técnicas; y proponía soluciones a ambas, además de elaborar propuestas de gestión. La rehabilitación integral que se persigue en este momento pretende que los edificios se adecuen a parámetros actuales de calidad de vida y confort, impulsando medidas para la supresión de barreras arquitectónicas y de ahorro energético. El estudio justificó la posterior delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (2009-2012) y puso la semilla hacia una nueva forma de trabajo apoyada en equipos multidisciplinares.

Damos un salto hasta el año 2006, en el que el Ayuntamiento de Zaragoza decidió e impulsó el Acuerdo entre las diferentes administraciones públicas para la gestión de las distintas ayudas, a través de una ventanilla única. Se propuso su gestión por el propio Ayuntamiento, a través de Zaragoza Vivienda. Se constituyó, para este fin, la Oficina Técnica de Rehabilitación Urbana en Áreas de Rehabilitación Integral y Centro Histórico. Se lograba así una mayor eficacia en la actuación y se conformaba un espacio de referencia especializado en cuestiones de rehabilitación en la ciudad. En él se unificaban informaciones y criterios, impidiendo que la gestión de fondos provenientes de distintas administraciones supusiera una complicación para el ciudadano. Se apoyaba la difusión de las ayudas, se asesoraba y realizaba una labor previa que alcanzaba dos vertientes, la técnica y la social, consiguiendo llegar tanto a las necesidades del edificio y como de sus residentes.

Para el fomento de la rehabilitación en las Áreas de Rehabilitación Integral y del Casco Histórico (ARIs y ARCH), que presentaban situaciones de deterioro físico y social, se exploraron fórmulas de gestión a través de modos convenidos, en los que se hacía una mayor supervisión de los expedientes y un seguimiento coordinado por parte de los servicios técnicos y sociales del órgano gestor. Para firmar estos convenios, el personal especializado conformaba equipos multidisciplinares que se desplazaban a los barrios y, con un gran esfuerzo de comunicación y trabajo de campo, movilizaban a la comunidad para que pudiera dar los primeros pasos. Se establecieron puntos de información por Áreas que funcionaban a horas determinadas actuando, además, como dispositivos de apoyo en la gestión de los procesos en las comunidades, que iban desde el procedimiento para acceder a las ayudas, hasta la toma de acuerdos o la negociación de un crédito. Se mantuvo también la posibilidad de obtener información aunque no existiera un acuerdo comunitario, con una visita que permitía elaborar un informe técnico del edificio, en el que se recogían las defi-

ciencias y soluciones técnicas obligatorias a ejecutar en caso de firmar convenio para recibir ayudas. Destacar que sólo si se firmaba el Convenio (gestión convenida) se continuaba el proceso, con lo que este paso comportaba de compromisos mutuos de Zaragoza Vivienda y de las comunidades de propietarios.

La cercanía y la mediación se perfilan como aprendizajes fundamentales de este periodo. Este acompañamiento en la toma de decisiones, requiere de un asesoramiento técnico y social que permita aportar datos objetivos e informaciones claras que ayuden a decidir a la comunidad de propietarios sobre las alternativas posibles en la rehabilitación de su vivienda o edificio. En este sentido, otra gran apotación de este periodo fue la ejecución de Proyectos Piloto. Se establecía una competencia abierta entre comunidades de vecinos del Área. Para la adjudicación de las ayudas se priorizaban el nivel de acuerdo de la comunidad, la concurrencia conjunta de varias comunidades de un mismo bloque y el nivel socio-económico. Todos estos requisitos facilitaron la aparición de liderazgos y fomentaron el acuerdo interno entre las comunidades, aspectos necesarios para tener mayores posibilidades de optar a las subvenciones.



Figura 1: Antes y después de rehabilitación edificio piloto en Grupo Andrea Casamayor.

Fuente: Zaragoza Vivienda.

Esta estrategia impulsó las primeras actuaciones que ejemplificaron las posibilidades de los nuevos modelos en edificios piloto y permitieron contar con datos reales [Figura 1]. Sin embargo, la fórmula convenida requirió, al menos en las primeras experiencias, de una intervención intensa por parte de la administración, con dedicación de mucho tiempo y recursos, lo que redujo el alcance de comunidades beneficiadas. Este ensayo de figuras de

gestión convenidas en las que las administraciones públicas tengan funciones más activas de supervisión técnica y administrativa se debería reducir a determinadas situaciones de mayor fragilidad social y con colectivos menos estructurados o con menores habilidades de gestión. También en estos años se consolidaron, como ya hemos señalado, algunos equipos multidisciplinares en los que se combinan las visiones sociales, técnicas y jurídicas, para satisfacer las necesidades de las personas que habitan los edificios y la ciudad de una forma sostenible.

Otros aspectos relevantes, identificados por Jiménez, Molina y Nicolás [4] son el diagnóstico participado con propietarios y asociaciones de vecinos, con un enfoque participación-información, destacando la definición de un modelo de rehabilitación urbana a escala municipal, la identificación de las principales barreras, la experiencia adquirida en la gestión, la mejora en la coordinación e integración entre los distintos actores, organizaciones e instituciones, así como la mejora y modificación de normativas locales, regionales e incluso nacionales. Algunas ciudades españolas han estudiado la replicabilidad del modelo, como es el caso del barrio Lourdes Renove en Tudela (Navarra) [5].

Al final de este periodo, que coincidió con la crisis que azotó todo el país, las consecuencias de los nuevos desarrollos comenzaban a sentirse con fuerza en los barrios de la periferia tradicional. Al vaciamiento de casas y el envejecimiento de la población se sumaba la degradación de un parque edificado que no respondía a los estándares de la población actual. Estaba claro que la mejora de los edificios fomentaría la permanencia de los propietarios y promovería el acceso de población joven y la ocupación de viviendas vacías, pero la actuación exclusiva en aspectos de rehabilitación ya no iba a ser suficiente. El problema al que nos enfrentamos en la actualidad requiere de intervenciones mucho más integrales.

2.3 Planes de barrio: la rehabilitación como parte de una estrategia integral de regeneración

En el año 2012, los recursos económicos destinados a fomentar la rehabilitación se redujeron de forma drástica. La Oficina Técnica de Rehabilitación Urbana en Áreas de Rehabilitación Integral y Centro Histórico tuvo que ser desmontada y el nuevo texto de la Ordenanza, aprobado en el año 2010, no pudo ser aplicado. No es hasta el año 2016 que podemos hablar de una recuperación en los presupuestos municipales destinados al fomento de la rehabilitación, todavía sin llegar a los límites anteriores pero ya de forma continuada. El momento coincide con una etapa de cambio de modelo de ciudad, en la que los barrios, la regeneración urbana de la Zaragoza consolidada y la participación están adquiriendo un fuerte protagonismo.

Ha sido quizás por eso el momento de replantearse la gestión de las ayudas desde una reflexión estratégica integral y a partir de los aprendizajes de anteriores experiencias. Las conclusiones extraídas nos están llevando a revisar la fórmula a plantear. Exponemos a continuación el proceso en el que nos encontramos.

La necesidad de una intervención más sistemática y extendida a toda la ciudad se hace evidente. La crisis ha expandido la problemática que antes se concentraba en ciertos sectores de la ciudad y actualmente es extraño el barrio que no cuenta con situaciones graves que deben ser atendidas: personas mayores o de movilidad reducida atrapadas en sus hogares por la falta de ascensor, o personas que sufren la pobreza energética en viviendas mal aisladas y sin calefacción adecuada. Ha llegado el momento de revisar las delimitaciones de

Áreas de Rehabilitación, que hoy en día dejan fuera muchas zonas de la ciudad de idénticas características socio-económicas y técnicas, con edificios del mismo año y tipología de construcción, u otros núcleos de la ciudad vulnerables o en igual riesgo de exclusión. Es el momento de extender lo aprendido a otras áreas de la ciudad. Los proyectos pilotos de la anterior etapa han permitido ejemplificar y mejorar las soluciones teóricas y han estimulado la formación de equipos multidisciplinares y profesionales especializados entre todos los agentes intervinientes en el proceso. En el contexto de los Planes de Barrio, y con una visión que integra aspectos de ámbito urbano que superan los edificios y sus habitantes, se están delimitando nuevas zonas para su estudio e intervención en toda la ciudad.

En las fórmulas actuales se constata un esfuerzo dedicado a la adaptación de los mecanismos de fomento de la rehabilitación a cada circunstancia, teniendo en cuenta las necesidades técnicas, la composición de las comunidades y respondiendo, así, de forma adecuada a la problemática detectada. Actualmente, existen hasta 4 líneas de ayudas diferentes y cada una trata de solventar distintas situaciones que bloquean procesos de rehabilitación. Por ejemplo, existen ayudas para propietarios con ingresos limitados cuya comunidad se ve envuelta en una obra de rehabilitación integral. Se están coordinando con otros programas, como el de Captación de Vivienda Vacía y se siguen estudiando fórmulas para la posible superación de barreras al crédito. Las convocatorias se encuentran en continua revisión y en cada una se incorporan los aprendizajes, propuestas y estudio de casos, para adecuarlos a las necesidades de las personas.

Por último, se plantea la recuperación de equipos multidisciplinares que conozcan y trabajen en el territorio. Actualmente se está diseñando la reincorporación de estas figuras, valorando la posibilidad de diferenciar entre dos grados de intervención: una dedicada a informar y asesorar a amplios polígonos de la ciudad, cuyos edificios no cumplen con los estándares básicos de accesibilidad y aislamiento. Y otra, focalizada en áreas de una mayor fragilidad, por coincidencia de aspectos de vulnerabilidad social, física y urbanística. En ambos casos, es fundamental también la medición de resultados y el acompañamiento posterior, puesto que los procesos de regeneración no terminan cuando acaban las obras.

3. CONCLUSIONES

La consolidación de una política estable de apoyo a la rehabilitación se ha de enmarcar en una planificación más amplia sobre modelo de ciudad, de tipo estratégico e integral. Para reflexionar en ese contexto, recopilamos a continuación un catálogo de orientaciones generales, extraídas de nuestra experiencia, para garantizar nuestro objetivo primero: mantener a las personas en el centro del proceso de la rehabilitación.

En primer lugar, para elaborar y ejecutar Estrategias de Regeneración Urbana, es necesario partir de la coordinación con las demás Áreas del Ayuntamiento, por un lado, y con otras instituciones, por otro, articulando mecanismos eficaces que permitan la adecuada combinación de las diferentes competencias. Han de facilitarse canales de comunicación ágiles que permitan resolver rápidamente las situaciones socio-urbanísticas que se generen durante el proceso de rehabilitación de los edificios, en la urbanización de la zona afectada por la rehabilitación de los edificios y hasta lograr la regeneración urbana integral.

Es fundamental conocer en profundidad la problemática que afecta a nuestro parque residencial, realizando diagnósticos tanto cuantitativos como cualitativos y, en todo caso, participados. Esto nos permitirá medir lo que queremos mejorar, conocer la magnitud del

problema y diseñar herramientas adecuadas y bien dimensionadas. Además, estos parámetros nos han de permitir definir indicadores para el seguimiento y la valoración de resultados.

Ofrecer cercanía, llegando, cuando se valore necesario, a la territorialización de oficinas de rehabilitación, y manejando mensajes y un lenguaje comprensible. Las estrategias de comunicación deben ser potentes, reflexionadas y adaptadas. Tenemos que reconocer a nuestros interlocutores y despertar su interés a través de información clara y real. Escoger de forma cuidadosa los canales de comunicación para lograr realizar una labor didáctica profunda y continua. Para ello, contamos con resultados, experiencias y propuestas piloto sobre las que apoyarnos.

Tiene que existir capacidad para una individualización de la metodología con el objetivo de permitir la adaptación a los procesos y comunidades distintas, incluyendo la adaptación de formas de difusión, mensajes y exigencias. La posibilidad de definición de cuantías y tipos de las ayudas en función de aspectos socio-económicos y capacidades de gestión. En determinados supuestos de mayor fragilidad social es necesario adecuar aspectos como los importes máximos, la forma de pago, o las condiciones exigibles a los beneficiarios, para lograr responder también en situaciones en las que las comunidades están poco estructuradas o hay situaciones personales de mayor complejidad. Es necesario el apoyo en la gestión de la comunidad y de la obra, desde la mediación en la comunidad, la planificación y la toma de decisiones de la obra de rehabilitación.

Finalmente, hemos de contar con un protocolo eficaz para el seguimiento posterior, que nos aporte retornos y nos permita reaccionar de forma ágil. Sólo así contaremos con las claves para poder reconocer los aciertos y errores, mejorarlos y valorar el alcance y adecuación de las políticas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS (Y CITAS EN EL TEXTO)

- [1] J.A. Ruiz Sainz-Aja (2016). “El problema de la rehabilitación: La financiación de las comunidades de propietarios”, en Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Leído en http://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2016/11/revista_aaff_177.pdf.
- [2] Jiménez Romera, Carlos; Molina Costa, Patricia y Nicolás Buxens, Olatz (2017), “Procedimientos innovadores de gestión y financiación en actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana”, en Ciudades, 20, pp. 89-110 [recurso digital]. DOI: 10.24197/ciudades.20.2017.22.
- [3] Exposición de motivos del texto refundido de la Ordenanza de Fomento a la Rehabilitación de Zaragoza (2010) Aprobación definitiva por Ayuntamiento Pleno el 25.06.2010. Publicado en BOPZ (Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza) nº 199 de 31.08.2010.
- [4] Jiménez Romera, Carlos; Molina Costa, Patricia y Nicolás Buxens, Olatz (2017), “Procedimientos innovadores de gestión y financiación en actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana”, en Ciudades, 20, pp. 89-110 [recurso digital]. DOI: 10.24197/ciudades.20.2017.22
- [5]. Proyecto Lourdes Renove (2010) Ayuntamiento de Pamplona. Leído en <http://www.nasuvinsa.es/es/proyecto-lourdes-renove>.